

Großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Loggia und Garten in Wenns

110 m² • 1995 • Wohnung

Wohnung • 6473 Wenns

ObjektNr.: 275

369.000 €



Daten im Überblick

PLZ	6473
Ort	Wenns
Wohnfläche	110 m ²
Baujahr	1995
Zimmeranzahl	4
Zustand	Sehr gut/Gut
Verfügbarkeit	Ab sofort
Balkon	Ja
Garten	Ja
Loggia	Ja
Verkaufspreis	369.000 €

Ausstattung

- Abstellraum
- Keller
- Einbauküche
- Garage
- Teilmöbliert

Energiekennzahlen

HWB	78 kWh/(m ² ·a)
-----	----------------------------

HWB-Klasse	C
fGEE	1,78
fGEE-Klasse	D



Beschreibung

Ein einzigartiges Wohnerlebnis erwartet Sie in dieser gepflegten Maisonettewohnung in Wenns am Eingang des malerischen Pitztals. Von beiden Balkonen aus genießen Sie einen atemberaubenden Blick auf die majestätische Tiroler Bergwelt – eine Kulisse, die zu jeder Jahreszeit begeistert und das Wohngefühl auf eine ganz besondere Ebene hebt. Mit ihrem durchdachten Grundriss über zwei Wohngeschosse entsteht hier ein behagliches Ambiente, das an das Flair eines kleinen Hauses erinnert und zugleich modernes Wohnen mit alpiner Lebensart vereint.

Herzstück der Wohnung bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich, der mit seinen großen Fenstern viel Tageslicht hereinlässt und direkten Zugang zu einem der beiden Balkone bietet. Die großzügige Einbauküche lässt kulinarische Herzen höherschlagen und lädt dazu ein, Familie und Freunde zu gemeinsamen Kochabenden willkommen zu heißen. Auf der unteren Ebene befinden sich zudem ein einladender Eingangsbereich und ein separates Gäste-WC – perfekt für Besucher. Einen weiteren privaten Rückzugsort bieten die beiden geräumigen Schlafzimmer und das kleinere Zimmer im oberen Stockwerk, die individuell genutzt werden können. Das große Badezimmer begeistert mit einer freistehenden Badewanne, separater Dusche, hochwertigem Bidet sowie Fußbodenheizung – ein wahrer Wohlfühlort nach einem aktiven Tag in den Bergen.

Holzböden sorgen in den Wohn- und Schlafräumen für eine warme, naturnahe Atmosphäre, während zwei überdachte Balkone und eine zusätzliche Loggia neue Lieblingsplätze für entspannte Momente unter freiem Himmel schaffen. Ein praktischer Abstellraum, ein Kellerabteil sowie ein im Kaufpreis begriffener Garagenstellplatz bieten täglichen Komfort und ausreichend Stauraum. Dank der Teilmöblierung lässt sich Ihr neues Zuhause nach Ihren persönlichen Wünschen gestalten. Die Nähe zur Natur und die vielseitigen Freizeitmöglichkeiten des Pitztals machen diese Wohnung zum idealen Lebensmittelpunkt für Menschen, die gerne aktiv sind und Wert auf hohe Lebensqualität legen.

Lassen Sie sich dieses attraktive Angebot nicht entgehen und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser besonderen Maisonettewohnung. Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen

Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr möglicherweise zukünftiges Zuhause zu zeigen!

Lage

Im malerischen Obermühlbach in Wenns verbindet sich das idyllische Flair des Pitztals mit dem Komfort einer familiären Gemeinde. Umgeben von einer beeindruckenden Naturlandschaft bietet der Ort eine ruhige und naturnahe Wohnatmosphäre, in der das authentische Tiroler Lebensgefühl spürbar ist. Wälder und Wiesen laden zu entspannten Spaziergängen, Wanderungen oder Mountainbiketouren ein und schenken zu jeder Jahreszeit eine besondere Lebensqualität.

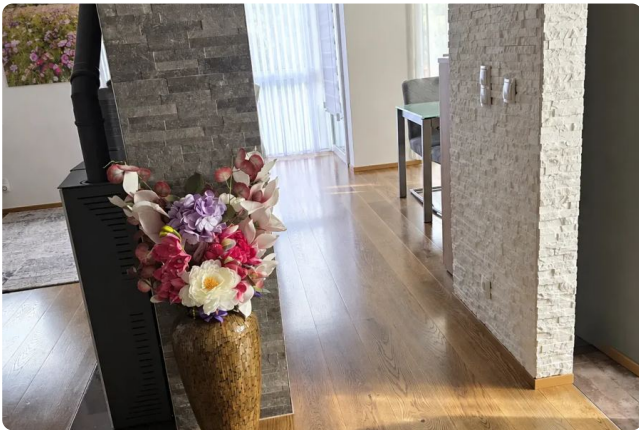
Die ausgezeichnete Infrastruktur von Wenns sorgt dafür, dass alles, was das tägliche Leben angenehm macht, bequem erreichbar ist. Nahversorger, Gastronomiebetriebe und Bäckereien befinden sich ebenso im Ort wie Kindergärten, Volksschule und medizinische Versorgung. Die Skigebiete der Region sind in kurzer Zeit erreichbar, und auch die Anbindung nach Imst oder ins größere Pitztal ist durch den regelmäßigen öffentlichen Verkehr optimal.

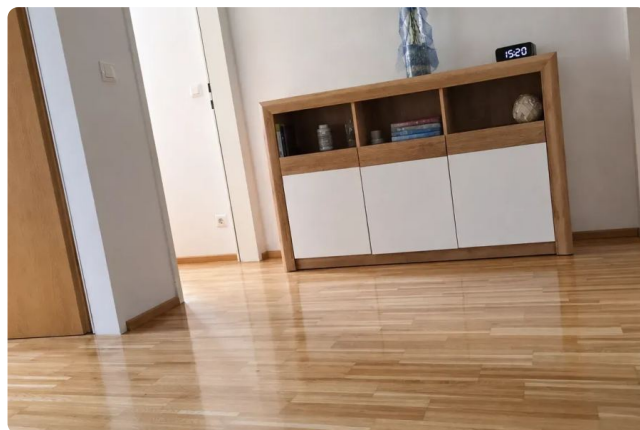
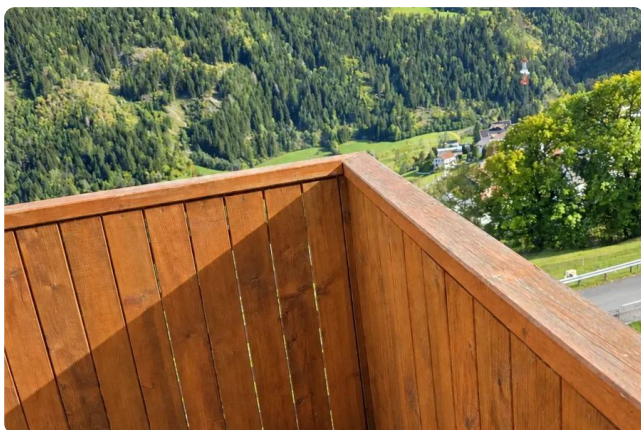
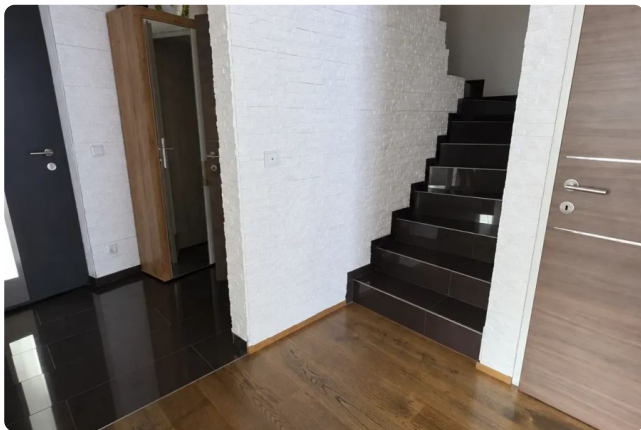
Hier genießen Sie nicht nur die Ruhe und Schönheit der Alpen, sondern auch die Vorteile einer lebendigen Dorfgemeinschaft – ein Platz zum Wohlfühlen und Ankommen.

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und kann nach Vereinbarung kurzfristig übernommen werden. Bitte beachten Sie, dass ein Teil der Einrichtung bereits vorhanden ist und im Verkauf inkludiert wird. Der Kaufpreis versteht sich als Verhandlungsbasis, wobei sämtliche mit dem Erwerb verbundenen Kosten vom Käufer zu tragen sind. Für weitere Unterlagen oder zur Abstimmung eines Besichtigungstermins steht Ihnen der Verkäufer gerne zur Verfügung.

Impressionen









Finanzierung

Unverbindliche Beispielrechnung zur möglichen monatlichen Kreditrate für diese Immobilie.

IN PARTNERSCHAFT MIT
 **KREDIT ANGEBOT**
VERGLEICH, ANALYSE & ABSICHERUNG

Kaufpreis	369.000 €
Kaufnebenkosten (ca. 10,9 %)	40.221 €
Grunderwerbsteuer (3,5 %)	12.915 €
Grundbucheintragung (1,1 %)	4.059 €
Vertragserrichtung / Notar (1,5 %)	5.535 €
Maklerprovision inkl. USt (3,6 %)	13.284 €
Pfandrechtseintragung (1,2 %)	4.428 €
Gesamtkosten	409.221 €

Beispielrechnung bei fixem Sollzins 3,5 % p. a. und 35 Jahren Laufzeit, für zwei Eigenkapital-Szenarien:

Szenario	20 % Eigenkapital	50 % Eigenkapital
Eigenkapital	81.844 €	204.611 €
Kreditbetrag (Fremdkapital)	327.377 €	204.611 €
Voraussichtliche monatliche Rate	1.353 €	846 €

Unverbindliche Beispielrechnung, kein Angebot und keine Finanzierungszusage. Berechnet mit fixem Sollzins 3,5 % p. a., 35 Jahren Laufzeit und rund 10,9 % pauschalen Kaufnebenkosten, ohne Berücksichtigung von Spesen und individueller Bonität. Die tatsächlichen Konditionen hängen von Bank, Bonität und Objekt ab. Erstellt in Partnerschaft mit unserem Finanzierungspartner kredit-angebot.at.

Ihr Ansprechpartner

SELFIMMO

WATEK Homes GmbH

Hofau 7

4650 Lambach, Österreich

Tel.: +43 7245 27699

E-Mail: office@selfimmo.at

Web: selfimmo.at

Firmenbuch FN 652233 t, Landesgericht Wels

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Dieses Exposé ist unverbindlich und ersetzt keinen Kaufvertrag. Zwischenverkauf vorbehalten.